

Antagen, KF 2014-02-20 § 35
Laga kraft 2014-03-18

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för utveckling av

Venngarns slottsområde

omfattande fastigheten Venngarn 1:7 i Sigtuna kommun,
Stockholms län



Översiktskarta



Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser och grundkarta	2014-01-21
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning	2014-01-21

Övriga handlingar*

Fastighetsförteckning	2013-10-25
Miljöchecklista	2013-07-03
Antikvarisk kulturmiljöutredning, underlag för detaljplanering	2013-10-16
Miljökonsekvensbeskrivning, granskningsversion	2013-11-13
Bullerutredning	2013-10-03
Miljöteknisk markundersökning	2013-11-10
PM ang. mark- och grundläggningsförhållanden	2013-11-04
Samrådsredogörelse	2013-11-13

* Finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret

BAKGRUND

Visionen är att Venngarn ska förädlas till en tilltalande och levande kulturmiljö för en mångfald av boende, verksamheter och besökare där historia och nytänkande samsas på lika villkor. Genom att bevara, varsamt renovera samt lyfta fram slottsmiljöns kulturhistoriskt viktigaste delar samt i högre grad öppna upp slottsmiljön för allmänheten skapas ett mervärde för hela området och bidrar till att stärka den lokala identiteten. Samtidigt kan mindre känslig bebyggelse och miljöer i området förnyas och förändras för att göra det möjligt att utnyttja dessa på ett sätt som överensstämmer med

dagens behov och krav gällande boende och verksamheter. Blandningen av nytt och gammalt samt en variation av olika byggnadstyper, bostadsstorlekar, prisnivåer, upplåtelseformer och funktioner skapar en helhet i Venngarn som påminner om det gamla bysamhället. Slottet och dess unika miljö är ”juvelen i kronan” som mycket har och kommer att kretsar kring och får sin energi ifrån.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att dra upp riktlinjerna för bevarande och utveckling av Venngarns slott med tillhörande bebyggelse och parkmiljö samt att pröva möjligheterna att uppföra nya bostäder i dess närhet. Målet är att skapa en tilltalande och levande kulturmiljö för boende, verksamheter och besökare där historia och nytänkande samsas på lika villkor. Detta ska göras möjligt genom att bevara, varsamt renovera samt lyfta fram slottsmiljöns kulturhistoriskt viktigaste delar samtidigt som annan befintlig bebyggelse tillåts förnyas och förändras och därmed anpassas till nya användningssätt och dagens krav på bostäder och verksamhetslokaler. För att få en balans i bostadsstrukturen i området föreslås att befintlig bebyggelse kompletteras med ny bostadsbebyggelse i form av en- och tvåfamiljshus. Dessa föreslås tillkomma i de kulturhistoriskt mindre känsliga delarna i planområdets utkanter, nordväst respektive sydost om slottsanläggningen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLEN I MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms att uppfylla bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i MB och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet MB följs.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger nära Garnsviken ungefär två kilometer norr om Sigtuna stad. Arealen är cirka 30 hektar. Planområdet omfattar Venngarns slott med tillhörande slottspark och ekonomibyggnader, en större anstaltsbyggnad samt tjänstebostäder i en-, par- och flerfamiljshus. Totalt finns cirka 70 byggnader inom planområdet som i dagsläget inhyser över 250 hyresgäster (total kapacitet är 373 boende). Då syftet är att pröva lämpligheten till nya funktioner samt nya bostäder på just fastigheten Venngarn 1:7 omfattar planområdet nästan hela fastigheten, förutom viss åkermark som ej tas med i planen.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av nästan hela fastigheten Venngarn 1:7, som under våren 2013 förvärvades av BLT Projektering AB som tillträdde som ägare i oktober 2013. Fastigheten gränsar till Venngarn 1:1 och Venngarn 1:29.

Planförfarande

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2002

I gällande översiktsplan från 2002 ställs krav på att en fördjupning av översiktsplanen ska upprättas för ett större område kring Venngarn då det råder ett stort bebyggelsetryck i omgivningen (framförallt enskilda avstyckningar) och därför förordas en helhetssyn för områdets utveckling innan detaljplaneläggning påbörjas.

Aktuellt planprojekt anses idag kunna genomföras utan fördjupning av översiktsplan. Därtill handlar det om reglering av befintlig samlad bebyggelse samt tillägg inom befintlig bebyggelsestruktur och komplettering av samhällets bostadsutbud – en ny årsring läggs till Venngarn. Vidare tar planförslaget stor hänsyn till värdefulla natur- och kulturvärden. Befintlig teknisk infrastruktur utnyttjas, vilket innebär ett effektivt hushållande med resurser. Dessutom överensstämmer planförslaget med Öp2002:s intentioner om bostäder för olika slags hushåll, förtätning, komplettering och utveckling av redan tätbebyggda delar med minimerat intrång i bevarandevärda områden samt verka för funktionsblandade och livfulla bebyggelsemiljöer. Över lag ses föreslagen plan bidra till en hållbar och önskvärd utveckling på Venngarn.

Planförslaget stämmer även överens med utvecklingsstrategier i nytt förslag till översiktsplan (Öp2014), som ”en attraktiv och socialt hållbar miljö”, ”nya bostäder och verksamhetsområden i lägen med god infrastruktur” samt ”utveckla landsbygden och motverka spridd bebyggelse”.

Detaljplaner

Marken är inte tidigare detaljplanelagd. Planområdet gränsar i öster till Sigtunabygdens golfklubbs bana som är planlagd (DP C163, laga kraft 2009-06-11). Norr om planområdet ligger det kommunala naturreservatet Askarehage.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

Under senare år har inflyttningen till Sigtuna kommun varit hög. I kommunens program för bostadsbyggande 2013-2017 (antaget i november 2012) bedöms inflyttningen öka även framöver, varför bostadsbyggande är en fråga som kommunen prioriterar. Under perioden 2013-2017 beräknas cirka 400 nya bostäder per år byggas i kommunen, varav ungefär en femtedel berör Sigtuna med omnejd. Venngarns slottsområde berörs inte i programmet.

MILJÖBEDÖMNING

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna exploateringen, enligt kriterier till bilaga 4 i Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905) och enligt plan- och bygglagen, kan medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kapitlet 11 § (SFS 1998:808) miljöbalken, kommer därför upprättas. Miljökonsekvensarbetet bedrivs parallellt med framtagandet av planförslag.

De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverka eller påverkas av denna exploatering redovisas i denna handling.

Enligt checklistan som ligger till underlag för kommunens behovsbedömning ska planbeskrivningen utreda och redovisa konsekvenserna av planens genomförande samt redovisa nödvändiga avgränsningar och preciseringar i planen som kan bidra till att betydande miljöpåverkan kan undvikas särskilt vad gäller:

- Riksintresset för kulturmiljövård
- Byggnadsminnet
- Påverkan av och hänsynstagande till gröna kilar (RUFs)
- Grönstruktur och helhetsområden i förslag till ÖP 2014
- Ekologiskt särskilt känsligt område
- Miljökvalitetsnorm för vatten ska säkerställas

Miljökonsekvensbeskrivningen ska belysa hur negativa effekter av exploateringen enligt planen kan mildras, både med avseende på frågorna ovan men också utifrån ett resurshushållningsperspektiv.

Arbetet med miljökonsekvensbedömning och beskrivning bedrivs parallellt med framtagande av övriga planhandlingar. Inledande synpunkter från MKB-arbetet har beaktats och arbetats in i planförslaget. En granskningshandling av MKB sänds ut tillsammans med planhandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Områdesmiljö – bebyggelsestruktur

Venngarn ingår i ett större riksintresseområde för kulturmiljövården som motiveras utifrån att herrgårdslandskapet ”speglar stormännens, kyrkans och kronans dominans sedan järnåldern i en slättbygd utmed de forntida vattenlederna från Mälaren in mot centrala Uppland”. Riksintresset på Venngarn uttrycks genom slottet med sin barockanläggning, lämningar efter medeltidens fasta hus och 1600-talets ombyggnader samt omfattande park. I riksintresseområdet ingår även byggnader och anläggningar på Venngarns slott som hör samman med en alkoholistanstalt från tidigt 1900-tal. Venngarns mycket speciella miljö och struktur har således utvecklats över århundraden, där slottet och sedermera alkoholistanstalten varit centrala byggnader i området och över tid kompletterats av ekonomibyggnader och tjänstebostäder.

Såväl slottet och dess anläggningar som barockpark, engelsk park och alléer bidrar till Venngarns särartade, grönskande karaktär. Även andra byggnader påminner om Venngarns historia och utveckling över tiden och bidrar till den speciella karaktären och känslan i området. Dessa kvaliteter är viktiga att bevara och förädla. Men underhållet av såväl slott som parker och övriga byggnader med höga kulturvärden (och naturvärden) är eftersatt och det finns ett stort uppdämt underhållsbehov.

Befintlig bebyggelse ger möjlighet till såväl boende som verksamheter inom planområdet. Alkoholistanstaltens vårdboende samt personalbostäder (parhus och enstaka friliggande hus) kan även fortsättningsvis användas som mindre bostadslägenheter. Men området kompletteras med fler friliggande enfamiljshus med egen tomt som framförallt passar barnfamiljer, för att skapa ett mer blandat bostadsutbud på Venngarn vilket är önskvärt ur ett integrationsperspektiv. Kombinationen av boende och verksamheter inom området är önskvärt för att få ett mer

levande lokalsamhälle och för att stärka underlaget för serviceutbud på Venngarn samt möjliggöra närhet mellan boende och arbete.

Påverkan på riksintresset kommer att ske genom att många av de värdebärande byggnaderna rustas och ges nya funktioner. Centralt är restaurering av slottet och slottsparken som tillsammans är viktiga för upplevelsen av slottet. De olika årsringarna med varierande bebyggelse som vittnar om Venngarns varierande användningsområden över tid bevaras. Slottet framhävs och anstaltsbyggnaden och de olika funktionsbyggnader som tillhört verksamheten bevaras och ges nya funktioner. De flera hundra år gamla alléerna skyddas i detaljplanen.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte påverka riksintressets värden negativt då dess placering ansluter på ett naturligt sätt till befintlig bebyggelse och även kan förstärka historiska strukturer. Sammantaget bedöms planen inte ge någon påtaglig skada på riksintresset utan snarare accentuera de värden som konstituerar riksintresset.

Landskapsbilden i riksintresset bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna planen då den planerade bebyggelsen är samlad och ligger inom redan bebyggda områden. Venngarn bär idag spår av många tiders årsringar i form av byggnader från många tidsepoker, varför planens tillskott av bebyggelse inte kommer påverka landskapsbilden vid slottet och den gamla anstalten mer än tidigare uppförda byggnader utan kan ses som ytterligare en årsring i Venngarns utveckling.

Natur

Mark och vegetation



Planområdets naturvärden enligt kommunens naturinventering. Rött betecknar värden av riksintresse (Klass 1), orange länsintresse (Klass 2) och gult betecknar värden av kommunalt intresse (Klass 3).

Venngarn utgör den yttre delen av den så kallade Järvakilen, som i regionplanen RUFS 2010 pekas ut som en av tio viktiga regionala grönstråk i Stockholms län som kilar sig

in från periferin till centrala delar i regionen. Dessa stråk är mer eller mindre oexploaterade områden som har såväl sociala (rekreation, friluftsliv) som ekologiska (ekosystemtjänster, biologisk mångfald med mera) och kulturhistoriska värden i ett regionalt perspektiv. Venngarn ingår således i en större helhet, ett system, som är viktigt att hålla samman för att bevara värden och kvaliteter.

Venngarns slottsallé utgörs av ett hundratal metergrova jätteaskar, med visst inslag av lönn från senare tid. Lavfloran är relativt rik och hyser flera sällsynta arter. Alléer av grova hålträd av ädellöv utgör mycket ovanliga och skyddsvärda miljöer, och slottsallén betecknas som riksintresse (Klass 1). Rödlisterade arter är brunskافتad blekspik, skumticka, allékantlav och ekspik. Allén omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11§ i miljöbalken och beslut av regeringen, vilket innebär att det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. Länsstyrelsen får medge undantag från biotopskyddet om det finns särskilda skäl, till exempel om alléträd riskerar att falla omkull och skada person eller egendom.

Slottets fruktträdgård betecknas som länsintresse (klass 2). Förekomst av den hotade apeltickan samt ekologiska samband med intilliggande miljöer motiverar värderingen. Den engelska parken består av ädellövträd och har mycket starka ekologiska samband med närliggande habitat. I parken förekommer de rödlisterade arterna skumticka och göktyta. Området klassas som länsintresse (klass 2).

Södra delen av slottsparken består av allé och lindar med minst 200 års kontinuitet och har mycket starka ekologiska samband med närliggande habitat. Här finns inga rödlisterade arter. Området är av länsintresse (klass 2). Rakt norr om denna ligger en dunge med ädellövträd av kommunalt intresse (Klass 3).

Slottsparken runt Venngarns slott utgörs av ”triviala gräsmarker” men har värdefulla småmiljöer i form av gårdsmiljöer med ädellövträd. Här förekommer hämpling som är rödlisterad. Området är av kommunalt intresse (Klass 3).

Längst norrut i planområdet finns ett äldre parkområde med grova ädellövträd och lärk, området är fågelrikt och göktyta och hämpling som är rödlisterad finns i området. Området är klassat som kommunalt intresse (klass 3).

Alléernas naturvärde skyddas i planen genom planbestämmelse om att miljön med allén ska bevaras samt att alléträden ska beskäras enligt traditionella metoder (q6). Dock kan en intressekonflikt uppstå mellan kulturvärden och naturvärden vad gäller beskärning av alléträd och skötsel av annan vegetation på parkmark. En skötselplan för slottsparkerna och alléerna ska tas fram där dessa frågor behandlas. Dessutom kommer tre alléträd att behövas tas bort för väg till nya bostäder söder och norr om allén, för att klara tillgänglighetskrav för brandfordon. Detta innebär märkbara negativa konsekvenser för allémiljön, men i detta fall har människors hälsa och säkerhet prioriterats. Trädgårdens och parkernas arkitektoniska karaktär (inkl terrasser m m) skyddas med bestämmelsen Q10.

Vid placering och utformning av ny bebyggelse har hänsyn tagits till ovan nämnda naturvärden. Föreslagen ny bostadsbebyggelse norr om slottet (skogsvillorna) har till största del placerats vid skogshöjdens lägre delar för att bevara värdefull vegetation på naturmark. Ny bebyggelse föreslås även inom mark med värden av kommunalt intresse; här föreslås att vissa ekologiskt och/eller för området karaktäristiskt viktiga träd

skyddas med fällningsförbud. I naturmarken på skogshöjden skyddas ekbeståndet genom bestämmelsen ”skog”, som innebär att ekarna inom naturområdet inte får fällas. Ekologiskt värdefulla döda ädellövträd kan flyttas till planlagd naturmark så att dess ekologiska tjänster även fortsättningsvis kan tillhandahållas. Konsekvenserna för naturvärden bedöms bli små i planområdets norra del.

Föreslagen bostadsbebyggelse på skogsmark i planområdets södra del (allébyn) bedöms inte påverka alléträden negativt i någon nämnvärd omfattning. Som beskrivits ovan skyddas alléns bevarande med en planbestämmelse. Föreslagna enfamiljshus på trädklädda kullar i områdets södra del innebär att viss vegetation kommer att försvinna, inklusive ekar och andra ädellövträd. Dock föreslår planen att ett antal karaktärsrika träd samt träd (ek och tall) som är viktiga ur ett ekologiskt samt upplevelseperspektiv skyddas genom en planbestämmelse som förbjuder fällning av dessa träd (n_1). Dunga/åkerholmar i planområdets östra del lämnas orörda som naturmark.

Konsekvenserna för skyddsvärda arter (svampar, kavar, fåglar, fladdermöss) bedöms bli obetydliga.

Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande endast medföra små negativa konsekvenser för områdets värdefulla naturområden eftersom ingreppen är små och de främsta naturvärdena kommer att bevaras. Planen bedöms inte påverka ekologiska samband (Järvakilen) eftersom inga betydande barriärer skapas.

Dispens från det generella biotopskydd behöver sökas från länsstyrelsen då tre alléträd kommer att behöva avverkas i samband med breddning av vägen i allébyn. Då skälet till vägbreddningen är att förbättra framkomligheten för brandutryckningsfordon bör människors hälsa och säkerhet här kunna ses som särskilda skäl för dispens.

Geotekniska förhållanden

Större delen av området ligger på fast mark (morän) med inslag av berg i dagen. Den lägre belägna åkermarken har dock en sämre geoteknisk beskaffenhet vad gäller grundläggning för bostäder. För detta delområde, norr och söder om allén, har en geoteknisk undersökning genomförs under oktober-november 2013 för områden där nya byggnader planeras uppföras.

Utredningen visar att under ett 0 – 0,5 meter tjockt mullhaltigt ytskikt består jorden av lera som underlagras av morän på berg. Leran bedöms under en 1 – 1,5 meter tjock torrskorpa vara lös (eventuellt mycket lös). Djupet från markytan till lerlagrets underkant varierar mellan ca 5 meter och ca 8 meter. Grundvattennivån bedöms ligga nära markytan.

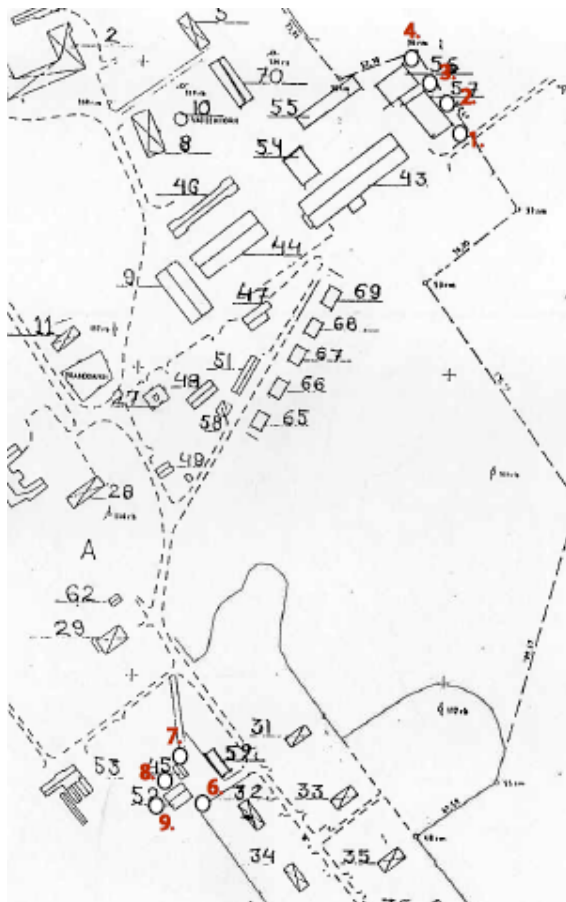
Utifrån detta föreslås att samtliga byggnader grundläggs med spetsburna pålar; golven utförs fribärande. För att minimera riskerna med marksättningar och skred behöver området höjdsättas så lågt som möjligt (minimera uppfyllning på markytan). Beroende på områdets höjdsättning kan det bli nödvändigt med markförstärkningsåtgärder inom områden där marksättningarna kan förväntas bli större än vad som normalt kan accepteras. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten på tomtmark är dåliga med hänsyn till förekomsten av täta lerlager och hög grundvattennivå, vilket omöjliggör perkolation av dagvatten. Vid avledning av dagvatten kan dock fördröjningsmagasin anläggas för att reducera maxflödena.

Enligt kommunens modellerade översvänningskartertering finns vid extremt stora vattenflöden översvänningsrisk för den låglänta åkermarken i närområdet. Befintlig och föreslagen bebyggelse ligger dock utanför dessa riskområden. Föreslagen bebyggelse ligger som lägst på +5 meter enligt RH2000, dvs. betydligt högre än länsstyrelsens rekommenderade minimihöjd +2,8 meter.

Förorenad mark

Då planarbetet inleddes fann inga kända markföroreningar inom planområdet. Förhöjda halter av tungmetaller kan enligt länsstyrelsen generellt misstänkas vid den f d betongfabriken, uppgifter finns om industrieponi från schaktmassor nordost om planområdet. Markföroreningar kan enligt kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltning eventuellt finnas vid ekonomibyggnader/verkstadsområde söder om slottet, öster om orangeriet.

I oktober-november genomfördes därför en undersökning av eventuella markföroreningar vid ovan nämnda områden (Miljöteknisk markundersökning – Venngarn 1:7, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2013-11-10). Fyra jordprov togs vid f d betongfabriken och fyra jordprov togs vid ekonomibyggnaderna öster om orangeriet. Analyserna visar att samtliga analyserade jordprov innehåller låga halter av både organiska ämnen och metaller. I alla prov utom prov 9 (öster om orangeriet), ligger samtliga haltnivåer under riktvärdet för känslig markanvändning (motsvarar odlingsbar mark och bostadsmark). I prov 9 (se karta nedan) påvisades PAH (summa M och H) över riktvärde för känslig markanvändning, men under riktvärde för mindre känslig markanvändning (till exempel kontor eller industri).



Utsnitt från karta som visar provtagningspunkter. Källa: Bilaga 1, Miljöteknisk markundersökning – Venngarn 1:7.

Även om undersökningen visar att undersökta områden i stort sett är rena kan ställvisa mindre spill av olja etc inte uteslutas. Påträffas sådana lokala föroreningar kan dessa hanteras i samband med schakt/exploatering, enligt den miljötekniska markundersökningen. För bestämning av masshantering i verkstadsområdet föreslår den miljötekniska markundersökningen att ytterligare några prov uttas på fyllnadsmassorna ovan leran vid punkt 9 för analys avseende PAH. Detta föreslås ske i samband med schakt.

För att säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål införs en generell administrativ bestämmelse om att "Bygglov får ej ges för förändrad markanvändning för bostadsändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom sanering till nivå motsvarande känslig markanvändning" har införts. Syftet med denna bestämmelse är att man i samband med schaktning tar nya markprover i området främst kring verkstäder m m kring provhål 9 (öster om orangeriet); mark med föroreningar ska saneras till nivå motsvarande känslig markanvändning innan bygglov ges för ändrad markanvändning (bostadsändamål). I områden som innan genomförandet är skogs-, ängs eller åkermark (tidigare oexploaterad mark) behöver markprover inte tas, om det inte finns skäl att misstänka markföroreningar pga. närliggande verksamheter.

Radon

Inom området finns låga och normala markradonvärden.

Miljökvalitetsnormer för luft och buller

Avståndet till större vägar, större industrier och Arlandas influensområde innebär att miljökvalitetsnormer för buller och luft från externa källor inte bedöms överskridas inom planområdet. Föreslagen verksamhets innehåll och omfattning bedöms inte heller påverka dessa miljökvaliteter vare sig inom eller utanför planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Garnsviken ligger några hundra meter nordost om planområdet. Den grunda viken har en rik undervattensvegetation och vassbård som bidrar till en mångfald av olika fisk- och fågelarter. Garnsviken ingår i vattenförekomsten Mälaren-Lårstaviken vars ekologiska status är otillfredsställande, men kemiska status god; det bedöms finnas en risk att varken ekologiska eller kemiska kvalitetsnormer för 2015 inte kommer att kunna uppnås (Vatteninformationssystem Sverige).

För att undvika negativa störningar vad gäller den ekologiska och kemiska statusen i Garnsviken ska dagvattnet inom aktuellt planområde fördröjas och renas på plats innan det förs vidare i dikessystem mot Garnsviken, det är framförallt viktigt vid större hårdgjorda ytor, t ex större parkeringar. Med på plankartan angivna bestämmelser om att dagvatten ska hanteras lokalt inom planområdet, samt att ytor har planlagts med möjlighet att anlägga dagvattendammar etc (allmän parkmark samt särskilt utpekad mark i verksamheter i norr), anses inte planen försvåra målet att uppnå miljökvalitetsnorm för vatten år 2021. Se mer utförlig beskrivning under rubriken Dagvatten längre bak i denna planbeskrivning.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga fasta fornlämningar registrerade, däremot är slottet med tillhörande parker registrerade som övrig kulturhistorisk lämning då de utgör byggnadsminne. Vennings slott med tillhörande slottspark förklarades redan år 1935

för statligt byggnadsminne. Efter att fastigheten tagits över av Lewi Pethrus stiftelse beslutades 1984 om att förklara slott med delar av parken som (ej statligt) byggnadsminne och sedan år 1997 är såväl slottet som hela parken byggnadsminne enligt 3 kap 7§ i Kulturminneslagen (KML). Byggnadsminnesområdet omfattar slottet, parkanläggningen söder/väster om slottet, allé nordväst om slottet, orangeriet, trädgårdsvillan, jordkällaren, verkstaden, klockstapeln och (den nyligen nedbrunna) dammstugan.

Byggnadsminnesförklaringen innebär enligt skyddsföreskrifter i 3 kap 2§ i KML att:

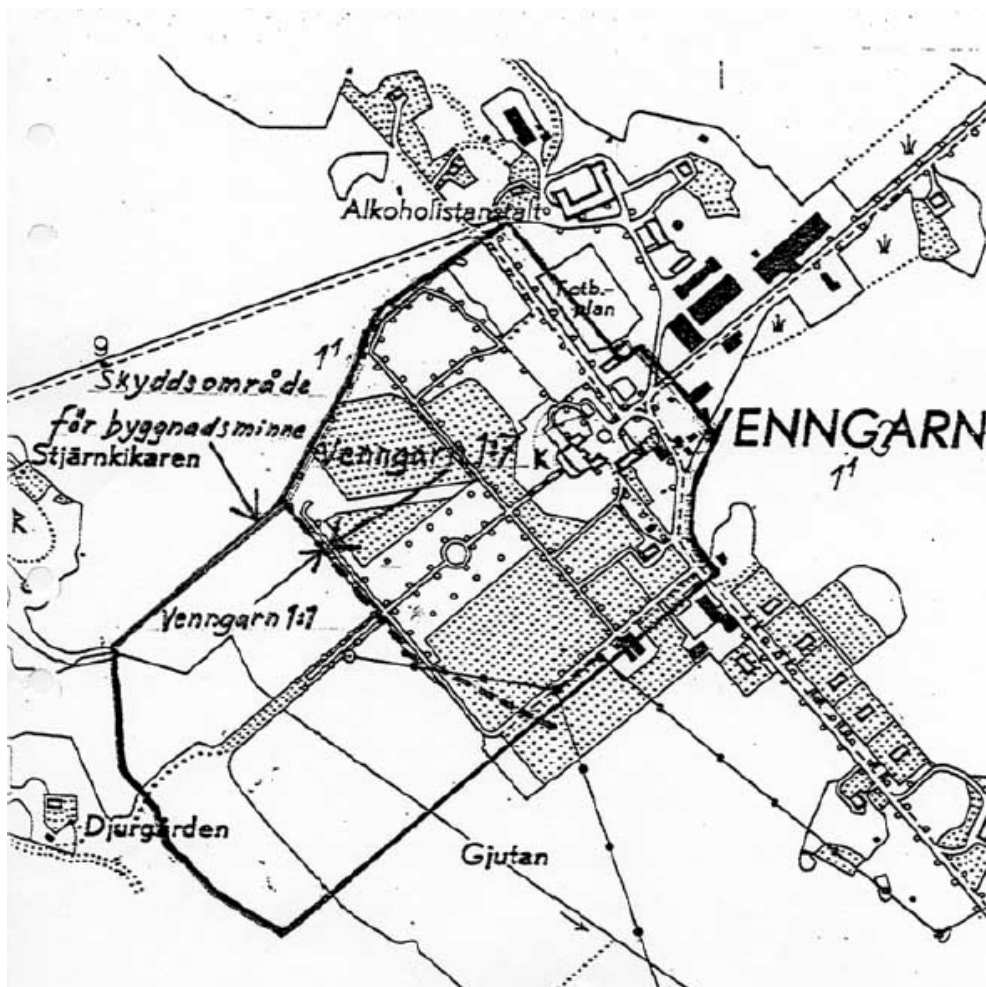
- Slottet inte får rivas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.
- I slottets inre får inte göras ingrepp i eller ändring av stomme och rumsindelning. Arbetet som innebär ingrepp i eller förändringar av den äldre fasta inredningen får inte utföras.
- I jorden befintliga grundmurar får inte skadas. Terrassanordningar och trädbestånd får inte behandlas så att trädgårdens och parkens arkitektoniska karaktär därigenom förändras.
- Det område kring byggnaderna (som markerats på karta nedan) får inte ytterligare bebyggas.

Detta skyddas i detaljplanen genom bestämmelserna q₈ – q₁₀ samt bestämmelse om att byggnader inte får uppföras på obebyggd mark ("prickmark").

Länsstyrelsen ger råd och anvisningar om byggnadsunderhåll och vård av kringliggande miljö. Om det anses vara nödvändigt för byggnadernas nytta eller andra särskilda skäl kan Länsstyrelsen enligt 3 kap 14§ KML lämna tillstånd till ändring av byggnadsminnet i strid mot skyddsföreskrifterna.

Ingrepp i byggnadsminnets skyddsföreskrifter kommer att ske då den nedbrunna dammstugan ska återuppföras likt den ursprungliga byggnaden. Dessa ingrepp kräver godkännande från Länsstyrelsen. Återuppbyggnaden bedöms bli positiv för slottsområdet då en återuppbyggnad av dammstugan tillåter att området kring dammen bevaras. Ambitionen i planen är att slottsparken restaureras och att dess arkitektoniska karaktär återigen ska bli tydlig. Planen bedöms ge positiva konsekvenser på byggnadsminnet givet att byggnaderna bevaras och upprustas enligt de rekommendationer som ges i den antikvariska kulturmiljöutredningens byggnadsbeskrivning.

Den föreslagna planen bedöms inte påverka byggnadsminnet negativt vad gäller landskapsbild. Restaureringen av slottsparken bedöms också vara positiv för byggnadsminnet.



Skyddsområdet för byggnadsminne markerad med tjock heldragen linje. (Källa: Beslut om byggnadsminnesförklaring av Venngarns slott, Länsstyrelsen i Stockholms län, 1997)

Då LP-stiftelsens förvärvade slottet med närmast omgivande mark 1982 avstyckades en ny fastighet (Venngarn 1:7). Denna olyckliga avstyckning innebar att parken delades upp på två fastigheter. Venngarn 1:1 och 1:7, vilket medför att även skyddsområdet för byggnadsminne finns på båda dessa fastigheter. Detta innebär att aktuellt planområde inte omfattar hela skyddsområdet för byggnadsminnet. Det är inte aktuellt att utvidga planområdet genom att inkludera resterande del av skyddsområdet som ligger på Venngarn 1:1.

Bebyggelseområden

För att tillvarata och skydda området kulturhistoriska värden är det viktigt att bevara olika typer av byggnader från olika tidsepoker (årsringar) och i dess sammanhang för att kunna förstå Venngarns utveckling över tid. Genom att återanvända byggnader för en ny funktion skapas möjlighet för att äldre bebyggelse bevaras istället för att förfalla. Byggnader som bedöms som kulturhistoriskt värdefulla skyddas mot förvanskning med med förklarande skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Slott med parkanläggning



Äldre flygbild över Venngarn med slottet och parkerna i förgrunden samt anstaltsbyggnaden i bakgrunden till vänster och betongfabriken i bakgrunden till höger.

Befintlig bebyggelse

De äldsta historiska uppgifterna gällande Venngarn är från 1100-talet. År 1555 förvärvades Venngarn av Gustav Vasa och blev därmed ett kronogods.

Slottet bestod av en huvudlänga med två flyglar som skapar en liten borggård framför entrén. Slottet har byggts om och till vid ett flertal tillfällen, vilka kan avläsas även i dag. Betydande delar av det befintliga slottets murar härstammar från hertig Gustav av Sachsen ombyggda medeltidshus (1590-tal). Större delen av dagens slott är dock riksrådet Magnus de la Gardies skapelse som under 1660-talet lät bygga till slottet till sitt nuvarande utseende genom att bl.a. låta uppföra den norra flygeln, mittpartiet samt altaner och loftgångar. Jean de la Vallé var arkitekten bakom omvandlingen till ett symmetriskt renässansslott. Trapphuset och slottskapellet i barockstil är bevarade vilket även gäller Disasalens målningar, som numera förvaras på Nationalmuseum.

Andra betydande renoveringar utfördes av greve Carl Gyllenborg vid 1700-talets mitt, då planlösning ändrades samt fast inredning, innertak, fönster och dörrar ersattes. Huvudbyggnadens torn revs.

Vid 1800-talets mitt lät statsrådet Ihre bygga om taket (plåt ersatte spån, ändrat takfall), putsa om fasaderna samt byta ut alla fönster och därtill göra vissa interiöra renoveringar (kungsvåningen). Då staten tar över slottet i början av 1900-talet används slottet som expedition och bostäder för alkoholistvårdanstaltens personal.

Med riksantikvarie Sigurd Curman som ansvarig arkitekt genomför Kungliga Byggnadsstyrelsen under 1930-talet en större restaurering av slottet där mycket av 1600-, 1700- och 1800-talens fasta inredning raderades till förmån för det äldsta (s.k. stilrenovering). Eldstäder revs pga. att man fått centralvärme, alla fönster byttes ut till 1600-kopior. Under 1970-talet ersattes ytterväggarnas puts med ny puts.

Vid Magnus Gabriel de la Gardies ombyggnad av slottet tillkom även en slottspark med kvartersindelningar, djurgård och ett lusthus söder om slottet. Barockanläggningen har tydliga drag av högrenässans (eller renässanspark med barockinslag, meningarna är delade), ritades troligen av Jean de la Vallé som även ritade ombyggnaden av slottet. Anläggningen var en hybrid mellan nyttoodling och estetiska element, dispositionen av trädgården var symmetrisk med två radiala kanaler genom anläggningen. De centrala delarna bestod av parterrkvarter med buxbom och allehanda rabatter, sidopartierna bestod av köksväxter dekorativt ordnade i kvarter såsom kålgårdar och humlegårdar. De yttre delarna av trädgården bestod av fruktträdgård med äpple-, päron och körsbärsträd, här fanns även trädskolor. Till anläggningen hörde även en djurgård och i centralaxelns slutpunkt fanns ett mångkantigt lusthus. Under 1700-talet tillkom Engelska parken i norra delen. Under 1800-talet kom parkanläggningen att förenklas betydligt och på 1930-talet genomgick anläggningen en restaurering då de övre terrasserna planterades med ligusterhäck i meandermönster. Efter det har anläggningen förfallit och en del av slottsparken brukas idag som åkermark. Parkens grundläggande struktur från 1680-tal finns kvar även om de skötselkrävande växtanläggningarna har gått förlorade. Som en renässanspark med inslag av barock utgör parken ett sällsynt och viktigt arkitektur- och kulturhistoriskt bidrag till svensk parkhistoria.

Ny användning i befintlig bebyggelse

Slottet med tillhörande flygel, har under senare år använts som privatbostäder, föreslås öppnas upp för mer publika verksamheter som bröllop och andra högtidsfester, företagsevenemang, utställningar, konserter, konferenser, hotell, restaurant/café, gudstjänster, etc. Sådana och liknande aktiviteter bedöms fungera väl med användningsbestämmelsen Q (användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden) som gäller för hela byggnadsminnesområdet. Hotell bör endast tillåtas i mindre omfattning och vara kopplat till övrig verksamhet, syftet är inte att större delen av slottet används för hotellverksamhet. Trädgårdsvillan söder om slottet kan även användas som kontor och bostad. Då dammstugan (som exteriört ska efterlikna den byggnad som stod där innan branden, enligt varsamhetsbestämmelse k₁) återuppbyggs kan den med fördel användas för caféverksamhet och dylikt, som tidigare. Den mer publika användningen av slottet och dess närmiljö kan medföra en konflikt mellan olika samhällliga mål som bevarande av kulturmiljövärden och fysisk tillgänglighet för alla till publika funktioner. Denna eventuella konflikt bör kunna överbryggas genom kreativt och tidigt samarbete mellan antikvarie och arkitekt. Alla byggnader (och grundmurar i jorden) skyddas av byggnadsminnesföreskrifter och bevarandebestämmelser (q) i planen.

I orangeriet tillåts verksamheter som anpassas till byggnadens kulturmiljövärden, exempelvis odling samt mindre café och försäljning av odlings- och trädgårdsrelaterade produkter. Direkt söder om orangeriet finns möjlighet till odling utom- och/eller inomhus i växthus, i ett cirka 2000 m² stort område betecknat L1, odling med växthus.

Växthus och tillhörande förrådsbyggnader får uppföras. För att inte dominera landskapsbilden eller visuellt störa orangeriet begränsas den totala byggrätten till 500 m² där varje enskild byggnad har en byggnadsarea på 100 m². Högsta tillåtna nockhöjd är 3,5 meter.

Bestämmelsen park₁ (slottspark vars arkitektoniska värde inte får förändras) skiljer slottsparken från övriga parkområden inom planområdet. Slottsparkens- och trädgårdens arkitektoniska karaktär får enligt byggnadsminnets föreskrifter och planbestämmelsen q₁₀ inte förändras, vilket bland annat inkluderar terrassanordningar och trädbestånd. Parkering är endast tillåten vid planen framför slottet samt vid utpekat parkeringsområde vid områdets infart, inte i själva trädgårds- och parkanläggningen. Slottsparkområdet, som inkluderar både renässans-/barockparken och engelska parken vars karaktärer skiljer sig tydligt, ska således behålla sin ursprungliga struktur och karaktär, även om det inte är möjligt restaurera och återskapa parken i detalj då en sådan park är mycket skötsel- och arbetsintensiv. En sådan skötsel är i dagens samhälle inte ekonomiskt möjlig.

Gräsytan mellan slottet och anstaltsbyggnaden (evenemangsparken) ingår i ovan nämnda Q-område samt är prickmarkerad (byggnad får inte uppföras). Med egenskapsbestämmelsen park₂ (park för tillfälliga evenemang) innebär att markområdet som tidigare är tänkt att kunna användas för olika tillfälliga användningar som exempelvis idrotts- och kulturevenemang, utställningar, m m. Av kulturhistoriska och upplevelsemässiga skäl är det viktigt att bevara marken som en grön och öppen plats i planområdet. Därför ska inte permanenta parkeringsanläggningar tillåtas på platsen, Marken kan eventuellt behövas förstärkas, t ex som betongarmerad gräsmatta ("betonggräs").

Anstaltsbyggnaden föreslås användas för bostadsändamål, hotell, restaurant och tillhörande kontorsverksamhet. Byggnadens bevarande skyddas av bevarandebestämmelserna q₁ och q₂, vilket bl a innebär rivningsförbud, tillbyggnadsförbud samt bevarandekrav gällande såväl exteriöra material som metoder samt bevarande av byggnadens korridorsystem.



Venngarn efter planens genomförande. Vita byggnader med svart linje = befintliga byggnader som inte får rivas. Skrafferade byggnader med svart linje: befintliga byggnader som kommer kunna ersättas. Svarta byggnader = föreslagna nya byggnader

Bostäder

Befintlig bebyggelse

Idag bor cirka 250 personer på Venngarn i de bostäder som (förutom slottet) är ett arv från anstaltstiden under större delen av 1900-talet. I anstaltsbyggnader och tillhörande personalbostäder finns totalt 179 lägenheter (totalt cirka 11 000 m²), varav 84 är rum

(anstaltsbyggnaden), 62 lägenheter i flerbostadshus (olika delar av planområdet), 26 lägenheter i parhus (södra allén) och 7 enfamiljshus (olika delar av planområdet). Total kapacitet är 374 boende. Bostadsstandarden är tämligen låg.

Detaljplanen medger även fortsättningsvis boende i befintlig bostadsbebyggelse (inte slottet och flygelbyggnad). Dessutom medges även bostäder i vissa befintliga byggnader som nu och tidigare använts för olika slags verksamheter. Det gäller dels i f d Venngarns skola samt Karelias lokaler som föreslås tillåta boende och/eller skola (inkl. förskola) då kombinationen av dessa funktioner inte anses störa varandra. I planen föreslås även att bostäder kan kombineras med kontor, mindre störande tillverkning (hantverk, småskalig industri) samt tillhörande handel på vissa ställen. Anstaltsbyggnaden ska kunna användas för boende (permanent samt långtidsuthyrning för företag, (så kallad relocation) i samklang med hotell- och restaurangverksamhet. Service, småskalig handel samt konferensverksamhet är möjliga komplementanvändningar. I dessa bostäder i befintliga byggnader bedöms bostäder främst bli hyreslägenheter

Befintliga bostäder i flerbostadshus bedöms även fortsättningsvis vara hyreslägenheter, vissa på sikt möjligen bostadsrätter, medan parhus och enfamiljshus avses styckas av för enskilt ägande.

I allébyns skyddas de flesta bostadshus med bevarandeskydd (inkl rivningsskydd). Dock får och planeras ett fåtal byggnader rivas till förmån för nya bostäder. Det ostligaste parhuset söder om allén är ett envånings tegelhus i vitt från 1960-talet vars karaktär bryter mot omgivningens karaktär. Detta hus föreslås ersättas av nytt gult parhus med träfasad som även flyttas fram närmare allén i linje med övriga hus för att förstärka allérummets riktning och helhetsupplevelse i denna del av planområdet. Därtill föreslås en samling ekonomibyggnader öster om orangeriet rivas till förmån för nya bostadshus. Ekonomibyggnaderna kommer från olika delar av 1900-talet och bedöms inte ha några bevarandevärden. Närmast allén föreslås istället ytterligare ett gult parhus i trä och med sadeltak, som passar väl in i allémiljön, få uppföras. Söder om parhuset, där det idag finns ekonomibyggnader, föreslås nya enfamiljshus uppföras.

Söder om f d betongfabriken ligger fyra enfamiljshus (det femte har brunnit upp) i ett plan som uppfördes under 1900-talets senare decennier. För att ny-, om- och tillbyggnader ska passa in i delområdet ställs här förgårdsmarken punktprickats (byggnader får ej uppföras, gäller även friggebodar som en följd av bestämmelse a₃ fällande utökad lovplikt för friggebodar), huvudbyggnad ska placeras med fasad i liv med förgårdsparken och övriga hus (p5 Huvudbyggnadens fasad ska placeras i direkt anslutning till förgårdsmarken) samt byggnader ska ha sadeltak och röda slamfärgade träfasader (f₁), dvs. falu rödfärg eller liknande.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse föreslås tillkomma nordväst och sydost om byggnadsminnet. Utformningen av ny bebyggelse syftar till att skapa en trivsamt boendemiljö där ny bebyggelse samexisterar med den gamla bebyggelsen och landskapsbilden utan att vare sig dominera eller underkasta sig. Detta gäller särskilt planområdets södra del (allébyn) där nya byggnader föreslås utformas med traditionella takformer, träfasader och en färgsättning som harmonierar med kulturlandskapet och befintlig bebyggelse. Syftet är inte att söka återskapa eller imitera en viss historisk epok, detaljer som fönstersättning, fönster- och dörrutformning m.m. kan med fördel ha en mer samtida prägel. Byggnaders

placering ska följa befintlig struktur för att skapa en enhetlig miljö i denna del av planområdet där slottet och södra allén utgör viktiga grundstrukturer.

I allmänhet ska ny bostadsbebyggelse placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, förutom komplementbyggnader (förråd, garage, carport etc.) som kan placeras 1 meter från fastighetsgräns. För att minska eventuella skuggningseffekter på granntomter begränsas nockhöjden för komplementbyggnader till 3,5 meter (komplementbyggnader regleras dock hårdare på tomter i anslutning till södra allén).

På skogshöjden väster om anstaltsbyggnaden, i den nordvästra delen av planområdet, föreslås tomter för åtta nya friliggande enbostadshus (skogsvillor). Byggrätt för bostäder ges även för två befintliga enbostadshus, gruppboende samt Karelias festlokal (bostad och/eller skola/förskola). Enbostadshus får uppföras i två plan samt souterräng-/sluttningsvåning och ska placeras med hänsyn till naturen och terrängen med syfte att skapa en känsla av hus i natur. Utformningen av tilltänkta nya hus har inspirerats av befintliga bostadshus (bleckhornshus) från tidigt 1900-tal som finns i området: enkel och kompakt byggnadsvolym med pyramidformade tak (bestämmelse f₄, gäller endast huvudbyggnad, inte förråd etc). Planen reglerar dock i övrigt inte husutformningen i denna del av planområdet då det inte bedöms påverka den känsliga kulturmiljön samt en variation kan ge detta delområde en egen prägel. Högsta tillåtna byggnadsarea är 20 procent av fastighetens area, inklusive komplementbyggnader och skärmtak och minsta fastighetsstorlek (tomtstorlek) är 850 kvadratmeter (bestämmelse d₃).



*Visionsbild för norra delen av planområdet med nya "skogsvillor" och befintligt hus (höger).
Illustration: AQ Arkitekter*

Bostadsbebyggelsen vid den södra allén (allébyn) kompletteras med byggrätter för två nya parhus (som ersätter tidigare bebyggelse på ungefär samma plats, enligt ovan) och som hjälper till att stärka gatans rumslighet i axeln mot slottet. Såväl befintliga som nya byggnader längsmed allén ska ha sadeltak och gula träfasader för att hålla samman den

känsliga kulturmiljön (bestämmelse f_2). Norr om allén ska bostadsbyggnader även fortsättningsvis placeras med kortsida mot gatan (bestämmelse p_3) och söder om allén med långsida mot allén (p_2). En utökad bygglovsplikt för ändring av fasadens färgsättning införs (bestämmelsen a_1). Befintliga parhus skyddas dessutom från rivning och annan ändring av byggandens exteriör (bestämmelsen q_1). De flesta av radhusen nås via allén (planbestämmelse tillfart).

Större delen av tillkommande bostadsbebyggelse placeras bakom de befintliga parhusen vid allén för att bevara den luftiga parkkänslan i allémiljön som lämnas intakt. Här planeras för 26 nya enfamiljshus placerade utmed två gator som löper parallellt med allén, en på varje sida. Gatorna ansluter till allén. För att skapa en harmonisk helhet i detta delområde ska tillkommande bostadshus ha en enhetlig grundläggande struktur vad gäller byggnaders form med sadeltak och färgsättning i röd slamfärg (bestämmelse f_1). De bakomliggande enbostadshusens underordnar sig allébyggnaderna i skala och placeras i samma vinkelräta system (bestämmelse p_4). Högsta tillåtna byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean (bestämmelse e 25), vilket med bestämmelsen om minsta tomtstorlek på 600 m² (bestämmelse d_1) motsvarar minst 150 m² byggnadsarea inklusive komplementbyggnader, inglasad altan, skärmtak, m m.

Komplementbyggnaders nockhöjd får högst vara 3,5 meter, enligt generella bestämmelse under rubriken Utformning och omfattning

Bostadsbyggnaderna i "allébyn", såväl radhus som friliggande hus, får uppföras i ett våningsplan och med förhöjt väggliv (bestämmelse v_2), för att möjliggöra inredande av effektiva bostadsytor på vinden.



Visionsbild med nya bostadshus med förhöjt väggliv i "allébyn". Illustration: AQ Arkitekter

På de två trädklädda kullarna i planområdets södra del föreslås ytterligare fyra nya enbostadshus i två plan samt souterrängplan. För att passa in i omgivningen ska byggnader ska ha röda slamfärgade träfasader (bestämmelse f_3) och pyramidformade tak (bestämmelse f_4). Högsta tillåtna byggnadsarea är 15 procent av fastighetsarean (bestämmelse e 15), minsta tillåtna tomtstorlek är 1000 kvm (bestämmelse d_2).

Totalt medger planen byggrätter för 41 nya friliggande hus för bostadsändamål: av dessa ingår två nya parhus som ersätter två befintliga parhus som rivs samt en ny villa på tomt där tidigare villa brunnit ned. Därtill medges byggrätt för ett mindre flerbostadshus öster om anstaltsbyggnaden, som bygger på befintlig grund/sluttningsvåning som idag saknar bygglov.

Området beräknas få ungefär 400 (fast) boende vid full utbyggnad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Redan idag finns det olika slags verksamheter på Venngarn, exempelvis bilmekaniker, billackering, festlokal m.m., även om antalet arbetsplatser är få jämfört med tidigare. Föreslagen detaljplan medger småskaliga verksamheter (hantverksmässig eller industriell produktion av såväl livsmedel som andra produkter, försäljning av närproducerade produkter, enklare vård/omsorg, träningsanläggning och annan service) i planområdets centrala och östra delar där företagscentret i och kring den gamla betongfabriken är tänkt att fungera som ett nav. Här handlar det främst om att utnyttja befintliga byggnader med höga kulturvärden. Äldre byggnader som inom närtid brunnit ned till grunden får byggas upp och ska exteriört efterlikna de gamla byggnaderna (varsamhetsbestämmelse k₁). Nyare bebyggelse kring betongfabriken kan användas alternativt rivs för att uppföra nya byggnader på samma plats.

Vid slottet och anstaltsbyggnaden finns, som tidigare nämnts, planer på att inrymma en mer publik verksamhet såsom kultur, hotell, samlingslokal, konferens, restaurang m.m. Avsikten är att skapa många lokala arbetstillfällen i närområdet som ger underlag för och stödjer varandra. Söder om orangeriet finns möjlighet till odling utom- och/eller inomhus i inom område betecknat L1, odling med växthus.

Förskola och skola

Förskola fanns på Venngarn (i planområdets nordöstra del) fram till för några år sedan. Idag finns förskolor och grundskolor i Sigtuna stad, cirka 2 km söder om planområdet. En kommunal och tre fristående gymnasieskolor finns inom Sigtuna kommun. Att ha en förskola och/eller skola i närheten till bostaden är en kvalitet som är eftersträvarvärd på Venngarn. Planen medger skol- eller förskoleverksamhet i den byggnad där förskolan senast låg samt i den byggnad som idag härbärgerar festlokalen Karelia.

Offentlig och kommersiell service

Ett brett utbud av offentlig och kommersiell service finns i Sigtuna stad. Inom planområdet ges möjlighet för att utveckla caféverksamhet, restaurang, lokal försäljning av närodlade produkter, hantverk olika servicefunktioner och enklare vård/omsorg. Avsikten är att området ska bli ett attraktivt besöksmål.

Tillgänglighet

Idag är den fysiska tillgängligheten främst för rörelsehindrade begränsad i en stor del av befintlig äldre bebyggelse. När befintlig bebyggelse ska tas i anspråk för mer publika verksamheter ska tillgängligheten förbättras, men hänsyn ska även tas till kulturhistoriska värden.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutom slottsanläggningen med park och ekonomibyggnader som ingår i byggnadsminnesområdet finns en hel del annan bebyggelse med höga kulturhistoriska värden. Anstaltsbyggnaden (hus nr 2 på kartan nedan) med tillhörande bostäder och ekonomibyggnader är en viktig årsring i Venngarns historia. Även de tre vägarna som leder till slottets borggård, med anor från 1600-talet, är en viktig fysisk grundstruktur i området. Områden som inte är bebyggda kan vara viktiga att bevara öppna för att förstå Venngarns uppbyggnad och utveckling.

Inför och under planarbetet har en antikvarisk kulturmiljöutredning tagits fram, vars rekommendationer ligger till grund för aktuellt planförslag. Detaljplanen tillåter inga nya byggrätter inom byggnadsminnesområdet (förutom återuppbyggnad av den nyligen nedbrunna dammstugan). Byggnaderna och parkmiljöerna inom byggnadsminnesområdet, men även flera andra äldre byggnader med höga kulturmiljövärden, skyddas i planen med olika skyddsbestämmelser (q) som exempelvis innebär rivningsförbud, att om- och tillbyggnad ej tillåts eller att taklutning, byggnadsmaterial eller -detaljer ska bevaras (se huslista samt q-bestämmelser nedan). Befintligt enbostadshus (Västra hagen, hus nr 22) i planområdets norra del har ett svagare skydd än de andra liknande bostadshusen då dess karaktär redan har förändrats till stor del (tilläggsisolering, ändrad planlösning m m).

Befintliga parhus (förutom två huskroppar) i allébyn skyddas med bevarandebestämmelse (q1) som bl a innebär rivningsförbud, om-/till-/påbyggnadsförbud och skydd gällande ursprunglig utformning. Bygglov krävs för ändring av fasadens färgsättning, byggnadsmaterial, ursprungliga fönster och dörrar (a_1); fönster och dörrar som inte är original tillåts således bytas ut. Dock ska hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden (PBL 8:17) så att byggnaden inte förvanskas (PBL 8:13). Nybyggda hus ska anpassas till den befintliga miljön vad gäller takform (sadeltak) och fasad (gulmålad träpanel), för att inte störa upplevelsen i allérummet (enligt bestämmelse f_2). Söder om allén ska långsida placeras parallellt mot allén (p_2) och söder om allén ska kortsida ligga parallellt mot allén; detta innebär att befintlig bebyggelsestruktur och vinkelrätt mönster bibehålls. På tomtmark söder om allén föreslås vissa befintliga ekonomibyggnader få rivras för att ge plats för nya bostadshus, vars placering, utformning och omfattning styrs av bestämmelser enligt ovan och bedöms bidra till att förstärka axialiteten i allémiljön samt harmoniera med befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse.

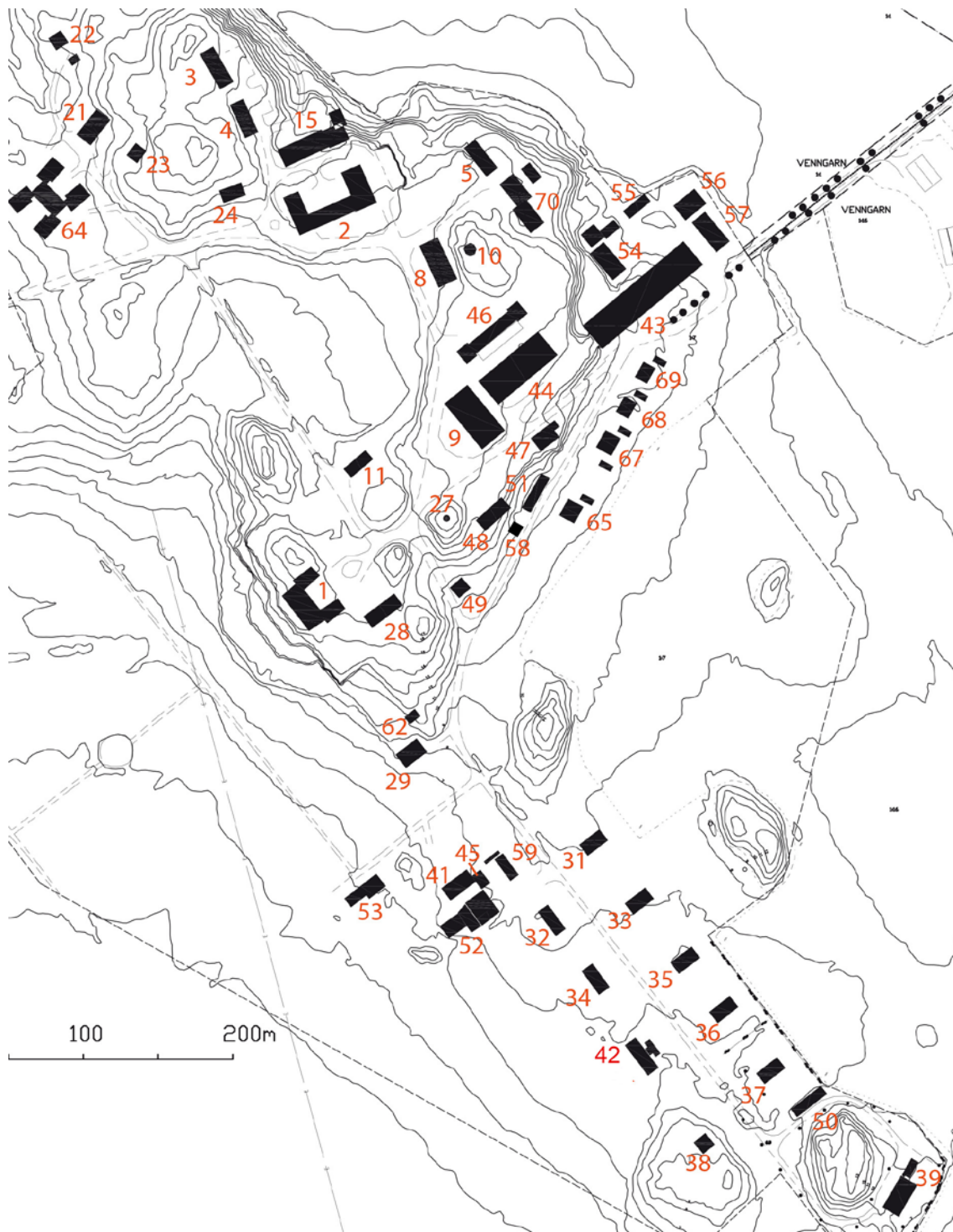
För att minimera intrånget i den känsliga kulturmiljön med bostäder närmast södra allén begränsas komplementbyggnaders storlek (högsta totala byggnadsarea 6m^2)/fastighet och nockhöjd (2,5 meter). Det handlar således om en mindre bod/förråd och liknande (inte garage/carport) per tomt. Då administrativ bestämmelse (a_2) om att bygglov krävs för friggebod innebär det att endast komplementbyggnad enligt bestämmelser redovisade ovan gäller; vanliga friggebodregler (byggnadsarea 15m^2 och 3 meter nockhöjd) gäller således *inte* på dessa tomter. Dessa mindre förrådsbyggnader får endast placeras inom punktkorsad mark (markerad med kors/plustecken). I och med dessa begränsningar bedöms upplevelsen och kulturmiljön i alléområdet inte påverka menligt.

Ny bebyggelse, i form av friliggande småhus, föreslås placeras på platser som inte stör viktiga siktstråk från slottet eller den speciella atmosfären på Venngarn. Föreslagna nya bostäder bakom befintliga bostäder längsmed den södra allén ska ingå i områdets rätvinkliga planstruktur som ursprungligen styrts av placering av slottets och tillhörande alléer. Nya bostadstomter, byggnader och gator anpassas till den rätvinkliga strukturen; Huvudbyggnader ska placeras rätvinkligt mot gata (bestämmelse p₄) och dess bostäder ska ha en enhetlig utformning med traditionella grunddrag som sadeltak med röda slamfärgsmålade träfasader (planbestämmelse f₁). Planbestämmelse v₂ syftar till att byggnader ska få uppföras i en våning samt vindsvåning med förhöjt väggliv med upp till 1,5 meter över nivån för vindbjälklagets översida. På så sätt möjliggörs en funktionell vindsvåning utan en alltför hög fasad och påträngande byggnadsvolym. Detta byggnadstillägg skapar en ny årsring i Venngarns bebyggelsehistoria. För att betona detta förordas att byggnaders detaljutformning ges ett samtida uttryck och formspråk, detta regleras dock inte i planen.

Under 2013 brann fyra äldre byggnader helt eller delvis upp. Byggrätterna ligger kvar i planen, men regleras på olika sätt. Dammstugan (hus nr 11), som ligger inom byggnadsminnesområdet, brann upp under våren; endast murstocken kvarstår. Vid återuppbyggnad ska den nya byggnadens exteriöra karaktär efterlikna det gamla huset (varsamhetsbestämmelse k₁); utformning ska ske i samråd med länsstyrelsen, då det ingår i byggnadsminnet. Även hantverkshuset/Björkbacken (5) i planområdets norra del brann upp under våren, murstocken kvarstår. Då byggnaden ligger perifert i området och inte påverkar helhetsintrycket föreslås inga varsamhetskrav vid uppbyggnaden av denna. Däremot ställs varsamhetskrav för de mer centralt placerade ekonomibyggnaderna vagnslidret (46) och stenladan (44), som brann upp samtidigt i oktober 2013. Inget finns kvar av vagnslidret. Stenladans stenväggar står dock kvar och skyddas med q-bestämmelse: stenmurarna ska bevaras och utgöra utgångspunkt för återuppbyggnad. Varsamhetskrav (k₁) ställs vid återuppbyggnaden av dessa två byggnader, vilket innebär att de gamla (nu nedbrunna) byggnadernas karaktär ska styra de nya byggnadernas externa uttryck. Detta gäller byggnadsvolym, taklutning, taktäckning och fasadmaterial. För vagnslidret är det viktigt att fönster placeras på liknande sätt som den gamla byggnaden, medan ett friare förhållningssätt gällande fönsters och dörrars placering och utformning tillåts för stenladan.

I tabellen nedan presenteras befintliga byggnader (samt nyligen uppbrunna) inom planområdet, vilka kulturmiljömässiga skydd de har i planen samt om de ingår i byggnadsminnet. (Se byggnadsnummer på karta nedan. Vissa nummer saknas i listan då det på kartan då dessa husnummer saknas på kartan. På sidan 14 redovisas en annan karta som visar byggnader som enligt planen får rivas m m.

Nr på kartan	Byggnad	Planbestämmelse/skydd	Ingår i byggnadsminnet
1	Slottet	q ₁ , q ₈	Ja
2	Anstaltsbyggnaden	q ₁ , q ₂	Nej
3-4	Norrgården och Skogsbacken	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
5	Björkbacken	k ₁	Nej
8	Sporthallen	q ₁	Nej
9	Ladugård	q ₃	Nej
10	Vattentornet	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
11	Dammstugan	k ₁ (nedbrunnen)	Ja
15	Garage med barack	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
21	Karelia	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
22	Västra hagen	q ₄ (tilläggsisolerad)	Nej
23	Hasselbacken	q ₁	Nej
24	Elbacken	q ₁	Nej
27	Klockstapeln	q ₁	Ja
28	Slottsflygeln	q ₁	Ja
29	Trädgårdsvillan	q ₁	Ja
31-37	Gula villor/parhus	q ₁	Nej
38	Röd villa	q ₁	Nej
39	Gamla paviljongen	q ₁	Nej
41	Sandfickan	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
42	Tegelvilla	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
43	Fabriken	q ₅	Nej
44	Ladugård/förråd	k ₁ , q ₇	Nej
45	Lackverkstad	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
46	Vagnslider	k ₁	Nej
47	Svinhus	q ₄	Nej
48	Magasin	q ₁	Nej
49	Verkstaden	q ₁	Ja
50	Garagelänga	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
51	Förrådsbyggnad	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
52	Gårdsverkstad	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
53	Orangeri	q ₁	Ja
54-57	Verkstadsbyggnader	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
58	Elcentral	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
59	Verkstad	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
62	Jordkällare	q ₁	Ja
64	Gruppboende	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
65-69	Enbostadshus	Nej, saknar skyddsvärde	Nej
70	Skola/bostadsbyggnad	Nej, saknar skyddsvärde	Nej



Karta med befintlig bebyggelse (se q-bestämmelser i listan ovan).

Förklaring av q-bestämmelser:

- q₁ Byggnaden får inte rivas. Byggnadsvolymen får inte byggas på eller till. Ursprunglig taklutning och taktäckning ska bevaras. Ursprungligt fasadmaterial ska bevaras. Ursprungliga fönster och dörrar ska bevaras. Traditionella metoder och material ska användas vid renovering.
- q₂ Korridorsystem ska bevaras.

- q₃ Byggnaden får inte rivas. Byggnadsvolymen får inte byggas på eller till. Ursprunglig taklutning och taktäckning ska bevaras. Ursprungligt fasadmaterial ska bevaras. Traditionella metoder och material ska användas vid renovering.
- q₄ Byggnaden får inte rivas. Byggnadsvolymen får inte byggas på eller till. Ursprunglig taklutning och taktäckning ska bevaras. Traditionella metoder och material ska användas vid renovering.
- q₅ Byggnaden får inte rivas. Byggnadsvolymen får inte byggas på eller till. Traditionella metoder och material ska användas vid renovering.
- q₆ Miljön med allén ska bevaras. Alléträden ska beskäras med traditionella metoder.
- q₇ Stensockel ska bevaras.
- q₈ Slottet får inte rivas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras, i dess inre inte göras angrepp i eller ändring av stomme och rumsindelning, arbete som innebär ingrepp i eller förändringar av den äldre fasta inredningen får inte utföras.
- q₉ I jorden befintliga grundmurar får inte skadas.
- q₁₀ Parkens och trädgårdens arkitektoniska karaktär ska bevaras, vilket inkluderar terrassordningar och trädbestånd.

Varsamhetsbestämmelse:

- k₁ Byggnadens externa utformning, volym och karaktär ska efterlikna nedbrunnen byggnad

Byggnader utan skyddsbestämmelse q₁₋₅ bedöms enligt kulturmiljöanalysen inte ha ett sådant kulturmiljömässigt värde att de måste bevaras eller skyddas på andra sätt; det gäller själva byggnaderna i sig och deras bidrag till den omgivande miljön. Det berör främst nyare byggnader (andra hälften av 1900-talet) som ligger perifert i området och inte påverkar landskapsbilden i den mer centrala slotts- och anstaltsmiljön (inkl byggnadsminnet). I norr inkluderar det byggnad för gruppboende norr om infarten (hus 64), den byggnad som idag huserar Karelia (21), garage vid bostadshuset Västra hagen (22), flerbostadshuset Norrgården och Skogsbacken från 50-talet (3 & 4), samt barack med souterränggarage norr om anstalten (15). I öster gäller det skol-/bostadsbyggnad med förråd (70), sex nyare enkla verkstadslokaler bakom f d betongfabriken (54-57) samt de fyra relativt nya villorna som ligger mot åkern (65, 67-69). I allébyn gäller det bl a ett antal ekonomibyggnader (garage, förråd etc: 41,45,52,59) söder om byggnadsminnet som inte passar inte in i denna del av planområdet som i planen är avsedd för boende, då de riskerar bidra till mycket störningar nära bostäder. De bedöms inte heller ha något bevarandevärde. Den vita bostadsbyggnaden i tegel från mitten av 1900-talet (nr 42 på kartan) passar inte in i den omgivande miljön vare sig till form, material eller placering och bedöms inte heller ha något bevarandevärde. Istället föreslås ny bostadsbebyggelse vid allén som bidrar till bättre boendemiljö, en mer enhetlig bebyggelse och en tydligare rumslighet i allémiljön.

Konsekvenserna för kulturmiljöns värdebärande element bedöms i första hand bli positiva. Planen medger upprustning av byggnader och park, samt reglerar skyddskrav på byggnader och miljöer även utanför skyddsområde för byggnadsminnet, vilket innebär att den kulturhistoriska miljön kan bevaras.

Brottsförebyggande åtgärder, trygghet

Området är redan idag försett med gatubelysning. Fler boende och verksamma på Venngarn samt en mer blandad befolkningsstruktur än idag förväntas skapa goda förutsättningar för låg brottsfrekvens i området. Blandningen av bostäder och verksamheter skapar fler ögon under dygnets timmar vilket försvårar möjligheterna tillinbrott och gör det tryggare att röra sig inom området.

En medveten ljussättning av alléer, Byggnader och gemensamma ytor kan ytterligare bidra till en trygg miljö.

Integration

Blandningen av såväl bostadstyper, upplåtelseformer och prisnivåer som olika funktioner bidrar till goda möjligheter för en socio-ekonomiskt heterogent sammansatt befolkning. Slottsanläggningen och verksamheterna bedöms även locka till sig många externa besökare till Venngarn vilket ökar utbytet mellan lokalbefolkning och andra.

Friytor

Parker

Slottsanläggningens barockpark och engelska park är vildvuxna och oskötta, men det går att promenera i parkernas promenadstråk och alléer. Då slottsparken ska rustas upp kommer det finnas goda möjligheter för såväl boende och verksamma i området som besökande att ta del av den kulturhistoriskt men också biologiskt intressanta parkmiljön i barockparken och den engelska parken. Ett utvecklingsprogram (inkl vård) för parker och alléer håller på att tas fram. Den öppna ytan mellan slottet och anstaltsbyggnaden – evenemangsparken – ska bevaras obebyggd, men kunna användas för olika temporära evenemang, som tidigare.

Lek och rekreation

En belyst fotbollsplan som inte längre sköts eller används finns öster om radhusen vid södra allén. Vid den före detta förskolan finns en lekplats för yngre barn. Bollplanen kommer enligt planen att tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Lekplatsen kommer att ligga på allmän platsmark för lekändamål.

Naturmiljö

I planområdets norra del finns ett sammanhängande skogsområde som fortsätter längre norrut utanför planområdet. Delar av skogsområdet kommer att bebyggas, men de centrala delarna bibehålls obebyggda och släpp mellan tomter möjliggör tillgång till skogsområdet norr om aktuellt planområde.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås främst via den asfalterade och belysta infartsvägen Venngarnsvägen som ansluter till väg 263 vid Grindtorp. Vägen är tämligen rak och bred, cirka 7,5 meter

asfalterad vägyta, vilket uppmuntrar till tämligen höga hastigheter. Högsta tillåtna hastighet är idag 70 km/tim respektive 50 km/tim. Området kan även nå söderifrån via en mindre, som ansluter till väg 263 längre söderut. Båda vägarna ägs av Sveaskog. Ungefär hälften av vägarna inom planområdet är asfalterade, resten är grusbelagda.

Inom området planläggs gatunätet för lokaltrafik, hastighetsgränsen 30 km/tim rekommenderas. Även tillkommande bostadsgator är småskaliga, med ett gaturum på ungefär 5,5 meter. Vid utformning av gator och tomtmark har hänsyn tagits till behov av plats för snöupplag under vintertid samt framkomlighet för utryckningsfordon. Planen reglerar inte huruvida vägar ska asfalteras eller ej, men avsikten inom överskådlig tid är att vägar i allébyn i söder och norra området med skogsvillor ska vara grusbelagda medan det centrala stråket från Venngarnsvägen, förbi anstaltsbyggnaden och f d betongfabriken ska vara asfalterad.

Gång- och cykeltrafik

Det finns idag inga separata gång- eller cykelvägar inom eller till planområdet. En relativt trafiksäker väg att gå eller cykla till Sigtuna stad är den södra grusvägen via Viby (Vibyvägen) med planskild korsning/viadukt under väg 263.

Planen föreslår inga separata gång- eller cykelvägar på fastigheten Venngarn 1:7.

För att skapa en säkrare och tryggare gång- och cykelväg till busshållplatser vid väg 263 ska åtgärder vidtas vid Venngarnsvägen, utanför planområdet, med separerar gång- och cykeltrafiken skild från motortrafiken. Belysningen bör främst riktas mot gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Venngarn trafikerades tidigare med linjebuss, men sedan några år tillbaka hänvisas bussresenärer till hållplatser vid korsningen väg 263/Venngarnsvägen, en knapp kilometer från planområdet. Busshållplatsernas placering och utformning vid väg 263 är trafiksäkerhetsmässigt inte bra och behöver åtgärdas. Busshållplatserna har uppmärksammats i den åtgärdsvalsstudie för väg 263 som kommunen genomför tillsammans med Trafikverket.

Det är önskvärt att Venngarn återigen trafikeras av kollektivtrafik då det redan idag bor över 250 personer (total kapacitet är 375 boende) i samhället som i framtiden kommer beräknas inhysa cirka 400 boende. Därtill tillkommer de som arbetar på Venngarn och tillfälliga besökare till kultursevärdheter, hotell och konferens. Landstingets trafikförvaltning har meddelat att Venngarn eventuellt kan komma att trafikeras med buss igen i ett senare skede, då fler boende och verksamheter är etablerade i området.

Dagens avstånd till busshållplats innebär en risk för en stor andel av trafiken till/från Venngarn sker med bil. För att göra det tryggare, säkrare och bekvämare att välja bussen kommer en gång- och cykelväg kommer att anläggas längsmed Venngarnsvägen. Vid busshållplats finns behov av plats för bilparkering, cykelparkering (gärna med tak), belysning och möjlighet att låsa fast cyklar. Detta kommer att regleras i genomförandeavtal mellan kommunen och exploitören (ägaren till Venngarn 1:7).

Parkering

Cykelparkering bör placeras nära entréer till såväl bostäder som verksamheter. Bilparkering för enbostadshus och parhus sker på egen tomt med plats för minst två bilar per fastighet. För flerbostadshus ska parkeringsplatser anordnas inom bekvämt gångavstånd till bostad. Verksamheternas personal och gäster ska parkera på parkeringsplatser i anslutning till respektive verksamhet. En större parkeringsplats föreslås placeras söder om vägen vid företagscentret/ före detta betongfabriken. Mindre gästparkeringar planläggs i allébyn respektive vid skogsvillorna. En gästparkering ska enligt egenskapsbestämmelse "parkering" kunna uppföras mellan engelska parken (byggnadsminnesområdet) och Venngarnsvägen; parkeirngen ska vara grusad (bestämmelse grus). Varutransporter ska ske via Venngarnsvägen.

Angöring

Tills fots eller cykel kan man antingen angöra planområdet via Venngarnsvägen i nordväst eller söderifrån via grusväg med låg standard. Motorfordon ska angöra området via Venngarnsvägen, vilket medför att tillfarten till området begränsas till en in/utfart.

Störningar

Trafikbuller, vibrationer och luftföroreningar

Området omfattas idag inte av några betydande yttre störningar vad gäller buller, vibrationer eller luftföroreningar. Planens genomförande bedöms inte medföra några omfattande störningar. Antalet bilresor (inkl. godstransporter) kommer att öka inom området, men den låga hastighet som vägarna inbjuder till (och rekommenderad hastighetsbegränsning till 30 km/tim) beräknas inte medföra trafikbuller som överskrider riktvärden för boende. Det gäller även befintliga bostäder vid Venngarnsvägen.

Kravet på bl.a. maximalt tillåtna 55 dB(A) vid uteplats ska uppfyllas. Planen tillåter endast hantverksverksamheter som inte stör boende eller andra kringliggande verksamheter. Utomhusverksamhet kan tillåtas vid betongfabrikens bakgård, men ska annars undvikas.

Riskfrågor

Farligt gods

Det transporteras idag inte något farligt gods inom eller igenom planområdet. Nya föreslagna verksamheter bedöms inte heller medföra risk kopplat till farligt gods.

Elsäkerhet

Det finns inga luftledningarna inom planområdet. Vattenfall har markförlagda högspänningsledningar som går genom planområdet, främst på allmän platsmark men även på kvartersmark i slottsparkens södra del samt mellan två befintliga bostadshus i planområdets östra del.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet försörjs med eget vatten från vattentäkt strax utanför planområdet. Ett mindre vattentorn som lagrar och distribuerar vattnet inom området finns norr om slottet. Området är anslutet till det kommunala avloppsnätet med överföringsledning genom Garnsviken till Färjestadsbron. Avloppsnätet har god kapacitet att även ansluta tillkommande byggnader.

Såväl befintliga som nya byggnader inom planområdet kommer att försörjas med vatten från den lokala vattentäkten. Vattensystemet bedöms ha tillräcklig kapacitet för den omvandling och utbyggnad som planeras (totalt cirka 400-500 personer). Vid en provpumpning under 6 timmar en dag i september (genomförd av Stures Brunnborrningar AB) maximerades uttaget ur brunnarna, vilket gav 1770 liter per timme (42480 liter per dygn) för den norra brunnen och 10,200 liter per timme (244,800 liter per dygn) för den södra. För den södra brunnen finns sannolikt möjlighet att även öka kapacitetet om man använder en större pump. Resultatet visar att det är möjligt att ta upp och försörja vattentornet med 280 till 300 kbm vatten per dygn. Genomsnittlig användning av hushållsvatten är cirka 180 liter per person och dygn (www.sydvatten.se/vattenforbrukning, 2013-11-07).

Alla byggnader kommer anslutas till det kommunala avloppssystemet. Vattentornet planläggs som teknisk anläggning. Vatten- och avloppsledningar förläggs främst till gatumark; där så inte är fallet skyddas tillgången till ledningar som område för underjordisk ledning.

Dagvatten

I den övergripande dagvattenutredning som gjorts för planområdet föreslås följande:

1. Hårdgjorda ytor i form av asfalt eller annan tät beläggning minimeras.
2. Vatten omhändertas ytligt och leds ovan jord (vid behov i ytvattenrännor) till lokala uppsamlingsytor i form av t ex svackdiken eller infiltrationsytor där så är möjligt
3. Gräskålning för överskottsvatten i anslutning till befintliga och nya vägar (där så är möjligt)
4. I områden där förorenat dagvatten eventuellt förekommer skall detta lösas så nära källan som möjligt, i första hand skall breddning ske till tydligt avgränsade grönytor.
5. Bräddning till recipient via diken/ledning med möjlighet till nivåreglering.

Då infiltrationsmöjligheterna inom planområdet bedöms som mindre goda föreslås att nya takavvattningar och gårdsavvattning leds i ytliga rännor ned mot lokala lågpunkter. På vägen kan dessa rännor mynna i mindre fördröjningsmagasin/infiltrationsmagasin – beroende på var infiltration bedöms som möjlig.

Fördröjning av vattnet eftersträvas så nära källan som möjligt och bedömningen är att mindre magasin inne i området är tillräckligt. Skulle dessa inte räcka till kan en större sammanhållen volym tillskapas genom en utökning av de befintliga diken som leder bort vattnet från området. Detta kompletteras i så fall med möjlighet till nivåreglering.

Efter dagvattenutredningens framtagande har en geoteknisk undersökning färdigställts. För den norra delen av planområdet kan dagvatten från kvartersmark infiltreras, men vid tillkommande tomter vid allébyn i söder, där det idag är lerig åkermark, är det mycket dåliga infiltrationsmöjligheter. Därför har åkermarken söder om allébyn planlagts som

parkmark, där det finns möjlighet att anlägga dagvattendamm (bestämmelse dagvatten₁) dit dagvatten från allébyn kan ledas i diken och/eller underjordiska ledningar. Den relativt stora ytan kan med fördel utformas som en skålad gräsyta som vid torrperioder kan användas för lek och rekreation. Dock bör magasin anläggas på respektive bostadstomt för att reducera mängden vatten som ska ledas bort vid större flöden.

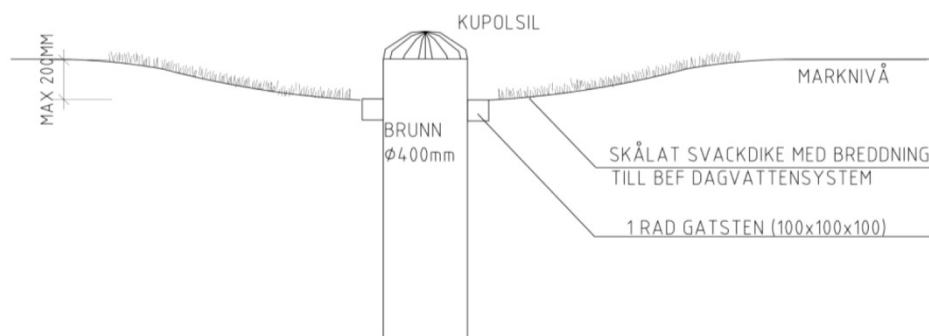
Ett parkområde med dagvattenbestämmelse (dagvatten₁) har även placerats vid parkering öster om fd betongfabriken, med möjlighet att ytterligare fördröja och rena trafikdagvatten utöver den fördröjning och rening som sker i diken (vilka vid behov kan utvidgas i höjd/bredd, enligt dagvattenutredning). Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga.

Större parkeringsytor vid fd betongfabriken och vid infarten till Venngarn ska ha grusbeläggning (bestämmelsen grus), då det minskar avrinningen. Vidare ställer planen krav på lokal dagvattenhantering: vid större hårdgjorda ytor på kvartersmark (vilket inkluderar ovan nämna parkeringsytor) ska dagvatten fördröjas och renas på plats innan infiltration eller vidareledning mot recipient (bestämmelse under rubriken Mark och vegetation). Större parkeringsytor ska ha ett genomtänkt system för omhändertagande, fördröjning och rening av dagvatten; hur detta ska genomföras regleras dock inte i detaljplanen, utan ska behandlas i senare bygglov-/marklovskede. I bygglovsskedet kan ytterligare krav på dagvattenanläggningar komma att ställas enligt Miljöbalken för att uppnå MKN för Mälaren. I skisserna nedan redovisas möjliga sätt att utforma dagvattenhantering vid trafik- och parkeringsmiljöer.

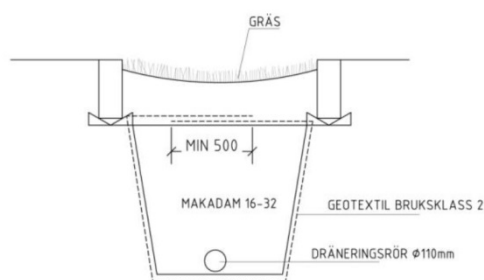
Allmän platsmark ska, enligt planbestämmelse för utformning av allmänna platser, vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten, det inkluderar såväl vägområden (diken) som parkmark (dammar etc) och naturmark (naturlig infiltrering). Väg dagvatten ska ledas till diken vars vegetation fördröjer och renar vattnet innan det leds bort från planområdet. Dessutom finns möjlighet att leda detta till ovan nämna platser/parkytor som specifikt pekas ut som lämpliga för dagvattenhantering (dagvatten₁).

Byggnader bör inte ha fasad- el takbeklädnad av koppar eller omålad zink.

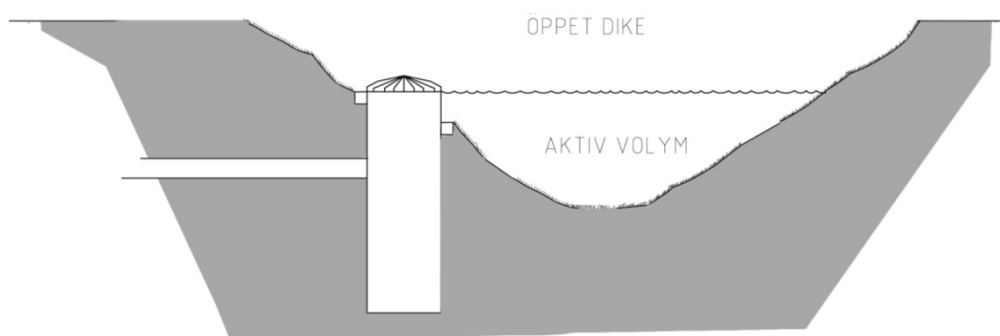
För att undvika översvämningar (och grundvattenpåverkan) i allébyns nya bebyggelseområde ställs krav på att källare inte får uppföras samt att byggnaders golvnivå ska vara minst 30 cm högre än närliggande gata (bestämmelse v₃).



Möjlig utformning av kringbyggt svackdike i parkeringsmiljö där ev oljespill fastnar i gruset eller grässvålen.



Ett kompaktare svackdike med underliggande infiltrationsstråk används där infiltration bedöms som möjlig, främst i parkerings och vägmiljö.



Vid behov att uppbromsning i avledande diken skall den aktiva volymen kunna regleras, exempelvis genom en högt sittande brunn eller genom en munkbrunn. .

Exempel på lösningar för dagvattenhantering i parkerings- och vägmiljö. Illustrationer från dagvattenutredning. Illustration: AQ Arkitekter.

Värme

Idag finns ett oljeeldat närvärmesystem som värmer upp i princip all bebyggelse i området, vissa hus kompletteras med eluppvärmning. Värmeproduktionen sker i planområdets norra del.

Byggnader som ligger centralt i området (framför allt verksamheter) kommer även fortsättningsvis värmas med närvärme. Oljeeldningen kommer dock att ersättas med

värmeproduktion baserad på en kombination av jordvärme och flis, med el som spets. Ansvar för närvärmesystemet står även fortsättningsvis Venngarn 1:7 för (då de byggnader som fortsättningsvis ska värmas med detta tillhör Venngarn 1:7). Bostäder i söder och norr kommer att värmas med enskilda anläggningar, sannolikt frånluftsvärmepumpar.

Byggnad där värmeproduktion sker planläggs som värme anläggning (E4).

El

Det finns tillräckligt med kapacitet i befintligt elnät för att försörja planerad tillkommande bebyggelse i området. Transformatorstation finns i planområdets östra del samt vid före detta betongfabriken.

Vattenfalls transformatorstation i öster planläggs som E₂ (transformatorstation) och kraftledningar tillgängliggörs på kvartersmark genom u-bestämmelse för tillgång till allmännyttig underjordisk ledning. Ytterligare en transformatorstation kan uppföras i område i allébyn (E₂P₁-bestämmelse), och samlokaliseras med gästparkering.

Bredband

Det finns idag inget bredband (fiberkabel) i området, men till sommaren 2014 ska området vara bredbandsförsörjt.

Avfall och återvinning

I Sigtuna kommun erbjuds alla hushåll att sortera ut matavfall. Idag töms enskilda avfallskärl vid väg inne i planområdet. Många kärl står idag vid vägkanten oavsett om det är tömningsdag eller ej och ger ett skräpigt intryck.

Detaljplanen förbereder för gemensam hämtning av hushållsavfall för småhus vid ett fåtal upphämningsställen inom planområdet i stället för eget kärl inom egen fastighet. Det innebär att hushållsavfallet läggs i påsar som slängs i ett gemensam avfallsbehållare som delvis sänks ned i marken och töms regelbundet av kommunens renhållning. Vid infarten till "skogsvillorna" planläggs ett mindre markområde med plats för återvinningsstation för hushållsavfall (E1) för boende i denna del av planområdet. Vid allébyn planläggs för två mindre markområden som tillåter både insamling av hushållsavfall och gästparkering (E1P1): dels bredvid ny bostadsbebyggelse i norra allébyn, dels vid befintlig garagelänga i den södra delen. I dessa områden finns möjlighet att i framtiden bygga miljöstationer eller dylikt, beroende på framtida krav på avfallshantering. Insamling av glas kan vara störande för boende och bör undvikas utomhus.

En återvinningsstation för verksamheter, men även tillgänglig för hushåll i området, föreslås placeras inom företagscentret vid den före detta betongfabriken. Här föreslås exempelvis glas, metall m m insamlas.

ANSLUTANDE PROJEKT

På Venngarn 1:17, någon kilometer väster om aktuellt planområde, planeras nio nya enfamiljshus. Ett program för detaljplan har varit föremål för samråd under år 2012. Även nya bostäder planeras på fastigheten Venngarn 1:29. För planens genomförande innebär detta ett större underlag i närområdet för framtida service (skola/förskola, restaurang med mera) på Venngarn.

BARNKONSEKVENSER

Fler bostäder på Venngarn innebär sannolikt fler barn i området. På Venngarn kommer det att finnas goda möjligheter för barn att vistas i natur- och kulturmiljöer. Tillgång till större skogsområden i närheten och möjlighet till bollspel med mera är god.

Det är viktigt att säkerställa en trygg och säker väg till busshållplats, helst hållplats på Venngarn, för de barn och ungdomar som behöver ta sig till skola med mera med buss. Tillgång till bredband (fiber) är centralt för en mer uppkopplad generation; möjligheterna att ansluta till ett fiberstomnät är därför mycket viktigt.

MILJÖUTREDNING

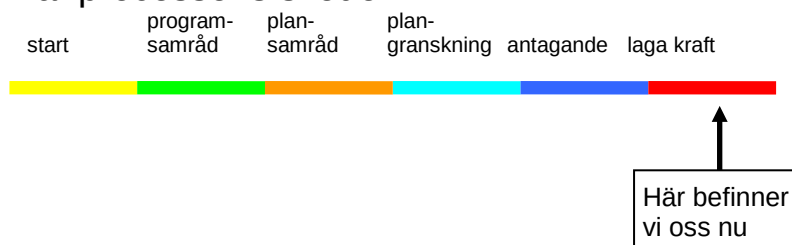
En inledande bedömning av planens påverkan på miljön har gjorts enligt kommunens miljöchecklista. I miljökonsekvensbeskrivningen för denna detaljplan redogörs för hur olika miljöaspekter berörs av planens genomförande samt åtgärder som kan minska negativ miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessens skeden



Beräknad tidplan för planprocessen:

Samråd	september 2013
Granskning	november-december 2013
Antagande av kommunfullmäktige	januari 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Målet är att såväl upprustning av befintlig bebyggelse och parkanläggning och alléer som uppförande av nya bostäder beräknas kunna genomföras under ett fåtal år.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen ansvarar inte för allmän platsmark. Venngarn är en tydlig enhet som ligger skild från övrig bebyggelse. Ansvar och skötsel av vägar och naturmark inom slottsområdet har alltid varit en lokal fråga och det är viktigt att detta ansvar och befogenhet även fortsättnings är lokal och inte centraliseras, vilket ett kommunalt huvudmannaskap skulle innebära.

En samfällighetsförening bildas, som ska ansvarar för allmän platsmark och gemensamhetsanläggningar, där alla fastighetsägare inom planområdet ska ingå. Då de flesta småhusfastigheter föreslås avstyckas kommer antalet fastighetsägare i planområdet att öka från dagens en till betydligt fler. Genom samfälligheten blir alla fastighetsägare delaktiga i och ansvariga för skötsel och utveckling av allmänna ytor i området. Allmän platsmark samlas i en fastighet som delägs av alla fastighetsägare inom planområdet. Detta innebär att de som köper en fastighet inom planområdet kommer att stå för kostnader för t ex vägskötsel, dagvattenhantering, skötsel av parkmark och naturområden m m.

”Evenemangsparken” i områdets centrala del (norr om slottet) ska utgöras av kvartersmark och tillhöra slottsfastigheten. Drift av och uthyrningen av denna parkmark vid olika evenemang ska kopplas samman med centrumfunktioner vid slottsanläggning och anstaltsbyggnaden.

Avtal

Ansvar för plangenomförande kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och BLT Projektledning AB (exploatören). Detta avtal ska reglera exploatörens åtagande för planens genomförande, t.ex. utbyggnad av infrastruktur (vägar, vattenledningar, avfallshämningsanläggning med mera) och framtagande av eventuellt ytterligare tekniska undersökningar. I detta avtal kommer även ansvaret för de anläggningar som behöver utföras utanför planområdet regleras. Sådana anläggningar är gång- och cykelväg längs anslutningsvägen till väg 263 samt säkra busshållplatser i bägge färdriktningarna vid väg 263.

Ett avtal ska tecknas mellan Sigtuna Kommun och Trafikverket för genomförande av erforderliga åtgärder i anslutning till korsningen Venngarnsvägen och väg 263.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter för bostadsändamål i planområdets södra och norra delar ska bildas genom avstyckning från Venngarn 1:7. Även befintliga bostäder och verksamheter ska kunna styckas av till enskilda fastigheter.

Kvartersmark som berör slottsområdet, inklusive central evenemangspark samt ekonomi-/verksamhetsbyggnader inom och öster om byggnadsminnesområdet ska hållas samman i en och samma fastighet. Nödvändiga anläggningar för värmeproduktion kommer att ligga på kvartersmark, dock även fortsättningsvis tillhöra huvudfastigheten Venngarn 1:7, vilket får styras med servitut.

Gemensamhetsanläggning, servitut med mera

Venngarn 1:7 har, genom stöd av befintligt servitut (AB3:321/78-6) bland annat rätt att för utfart till allmän väg begagna befintligt vägområde, att ta vatten ur två grundvattentäkter samt bibehålla och underhålla dessa vattenledningar, rätt att bibehålla och underhålla sjövattenledning med pumpstation m m. Detta servitut belastar Venngarn 1:1. Då mängden boende, efter det att planen genomförts, inte kommer att vara avsevärt större än då servitutet inrättades 1983-08-12, bör servitutet anses kunna ge tillräcklig rådighet för tillfart till planområdet.

Venngarn 1:13 (Fiskartorpet) och Ragvaldsbo 1:1, (naturreseptatet Askare Hage) har servitut som ger rätt till väg över planområdet. Dessa servitut kommer att kvarstå och påverkas inte. Deras möjlighet att även fortsättningsvis ta väg över planområdet ska inte äventyras av planläggningen.

Venngarn 1:1 har genom servitut rätt att ta väg över planområdet. Planens genomförande förhindrar inte denna rättighet i framtiden.

Servitut föreslås säkerställa tillgängligheten till nya bostadsfastigheter som inte ligger i direkt anslutning till lokalgata utan måste passera parkmark i allén samt grannfastighet.

Alla fastigheter i planområdet föreslås ingå i gemensamhetsanläggningar med ansvar för drift och skötsel av vägar, belysning, avfallsinsamlingsanläggningar, parkering, grönytor (exklusive evenemangsparken och slottsparker) samt VA-ledningar inom

planområdet. En samfällighetsförening ska bildas för drift av gemensamhetsanläggningarna. I fastighetsregleringen ska servitutet avseende infartsvägen (Venngarnsvägen) på Venngarn 1:1 utökas med tillkommande fastigheter. Infartsvägen ska ingå i gemensamhetsanläggningen avseende drift och belysning.

Vattenfalls tillgång till ledningar och transformatorstationer i planområdet skyddas genom ledningsrätt samt fastställande av u-område respektive E-område för teknisk anläggning i planen och rätten att ta sig till E-områden.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar tekniska utredningar, utbyggnad av vägar och vattenledningar samt fastighetsregleringar. Exploatören står för eventuella kostnader för undersökning och sanering av markföroreningar och omläggning av ledningar om detta blir nödvändigt.

Samfälligheten står för framtida drift- och underhållskostnader för vägar, vägdiken (som är en del av dagvattenhanteringen i området), natur- och parkmark (ej evenemangspark eller slottsparker) samt vattenledningar. Venngarn 1:7 står för framtida drifts- och underhållskostnader för evenemangsparken.

Tekniska frågor

Ytterligare jordprover ska analyseras för markområde vid orangeriet med markföroreningar över känslig markanvändning. Innan bygglov medges för ändrad användning ska marken saneras så att taknivåer för känslig markanvändning underskrids. Hanteringen av detta ska bestämmas i avtal mellan kommunen och exploatören.

Närvarmesystemet som idag förser byggnaderna i planområdet med värme kommer att decimeras och endast användas för att värma upp byggnader i centrala delen av planområdet (slott, anstaltsbyggnad, ekonomibyggnader m m) som även fortsättningsvis kommer tillhöra Venngarn 1:7, som ansvarar för drift och underhåll. Bostäder i planområdets norra och södra delar kommer att värmas upp med enskilda anläggningar.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontoret i Sigtuna kommun i samarbete med AQ Arkitekter AB genom arkitekt SAR/MSA Jonas Haga och planeringsarkitekt FPR/MSA Mats Johan Lundström i samarbete med Stockholms Byggnadsantikvarier AB genom byggnadsantikvarie Sofia Bruto.

Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram av Ekologigruppen Ekoplan AB under ledning av miljö- och samhällsplanerare Hillevi Eklund.

Märsta 2014-01-21

Greger Svensson
T f stadsbyggnadschef

Eva Leijon
Stabs- och exploateringschef